

Utredning om planbesked enligt 5 kap. 2-5 §§ PBL, för fastigheten Stockby 4:26

Ekerö kommun, Stockholms län
KS23/192



Bilden visar fastigheten Stockby 4:26 i rött, belägen på Södra Färingsö i Ekerö kommun.

Vad säger Plan- och bygglagen (PBL) om planbesked?**5 kap:**Planbesked

2 § På begäran av någon som avser att vidta en åtgärd som kan förutsätta att en detaljplan antas, ändras eller upphävs eller att områdesbestämmelser ändras eller upphävs, ska kommunen i ett planbesked redovisa sin avsikt i frågan om att inleda en sådan planläggning.

3 § En begäran om planbesked ska vara skriftlig och innehålla en beskrivning av det huvudsakliga ändamålet med den avsedda åtgärden och en karta som visar det område som berörs.

Om åtgärden avser ett byggnadsverk, ska begäran också innehålla en beskrivning av byggnadsverkets karaktär och ungefärliga omfattning.

Om den som gör begäran vill få besked om vilket planeringsunderlag som kan behövas vid planläggningen och ha möjlighet att begära ett sådant yttrande från länsstyrelsen som avses i 5 b § första stycket, ska även det anges i begäran.

4 § När kommunen har fått en begäran om planbesked som uppfyller kraven i 3 § ska kommunen ge sitt planbesked inom fyra månader, om kommunen och den som har gjort begäran inte kommer överens om något annat.

5 § Av planbeskedet ska det framgå om kommunen avser att inleda en planläggning.

Om kommunen avser att inleda en planläggning, ska kommunen i planbeskedet ange den tidpunkt då planläggningen enligt kommunens bedömning kommer att inledas och ha lett fram till ett slutligt beslut om att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller ändra eller upphäva områdesbestämmelser, och redovisa vilket planeringsunderlag som sannolikt kan behövas vid planläggning, om den som har gjort begäran om planbesked vill få besked om det.

Om kommunen inte avser att inleda en planläggning, ska kommunen i planbeskedet ange skälen för det.

13 kap:

2 § Kommunal beslut enligt denna lag får inte överklagas i den del de avser

/.../

2. planbesked enligt 5 kap. 2 §,

Begäran om planbesked

Stockby 4:26 ligger belägen i Stenhamra, på Södra Färingsö och bostadsrättsföreningen Bullerbyn Ekerö står som ägare för fastigheten. Föreslagen åtgärd är initierad av Mälare Fastighet AB genom en begäran om planbesked, som bedömdes komplett efter inkommen fullmakt 2023-06-27.

Sökande föreslår ändring av befintlig detaljplan, dp 778, för att möjliggöra för en ytterligare bostadslägenhet. Sökande hävdar att planbestämmelser e2 i befintlig detaljplan orsakat planstridigt utgångsläge.

Sökande önskar ett borttagande av dessa formuleringar från detaljplan 778:

- huvudbyggnad får inrymma en ordinär bostadslägenhet samt en mindre lägenhet för generationsboende.
- inom tomt får en huvudbyggnad samt ett garage och ett uthus uppföras, vilka sammanlagt får uppta högst 100 kvm byggnadsarea.

Vid detaljplanens antagande fanns inom fastigheten ett bostadshus som, enligt sökande, innefattade två bostäder. En komplementbyggnad för ytterligare en bostad inom fastigheten tillkom 2019 med ett beviljat bygglov (2019.422). År 2023 ansöktes om ett bygglov (2023.128) för ytterligare en bostad inom fastigheten (angiven som "uthus med ordinarie lägenhet" i bild nedan). Ansökan kom in i efterhand för bostadslägenhet som redan iordningställdes i fristående uthus avsett för ateljé. Bygglovets avslogs eftersom åtgärden ej är förenlig med gällande detaljplan. Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att detaljplanen ej varit planstridig vid antagande.

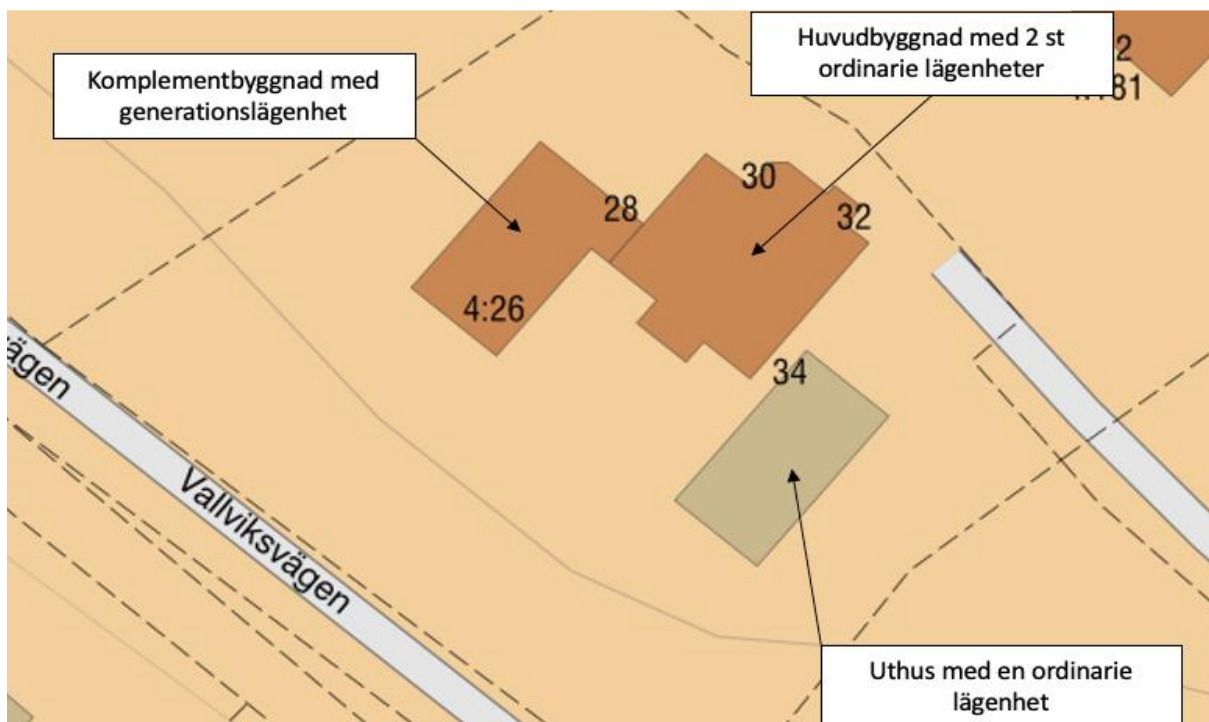


Bild från ansökan visar 3 bostäder (brunt) med befintliga bygglov samt uthus för ateljé (beige) vilken omvandlats till bostad och bygglov söktes i efterhand.

Förutsättningar

För platsen finns en befintlig detaljplan, dp 778, vilken vann laga kraft år 2017. Detaljplanens syfte är att möjliggöra en förtätning av området med ny bebyggelse för cirka 60 nya bostäder, utöver de drygt 25 befintliga.

Stockby 4:26 angränsar Vallviksvägen. Planbeskrivningen anger att ”med hänsyn till den värdefulla bebyggelsen längs Vallviksvägen, införs i detaljplanen skyddsbestämmelser för detta område. Syftet är att bevara karaktären som främst definieras av tomtstorlek, markens terrasseringar med murar och byggnadernas placering och utformning.”

Detaljplanen har genomförandetid fram till 2027. Genomförandetid är avsedd vara en garanti för alla berörda i området, att de rättigheter som detaljplanen medger inte kommer att förändras under den utsatta tiden.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Enligt PBL 2 kap § 2 ska planläggning syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

Planläggning som syftat till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov, enligt PBL 2 kap § 2, gjordes genom detaljplan 778, vilken antogs år 2017 och bedöms fortfarande vara aktuella. En ändring av detaljplan får påverka längs ytterligare delar av Vallviksvägen och bedöms därmed ej lämplig utifrån i de avvägningar som gjorts i syfte att bevara områdets karaktär.

Föreslagen åtgärd bedöms inte vara av stor allmän vikt eller ha orsakats av planstridighet i samband med detaljplanens antagande. En planändring under genomförandetiden får endast drivas igenom om ingen berörd fastighetsägare är emot förändringen eller om fastighetsindelingsbestämmelser behöver införas (PBL 4:39). Eftersom planarbete är en process där man ofta inte vet vilka synpunkter som kommer in under samrådet tar kommunen en risk när man gör planändring under genomförandetiden. Om någon berörd visar sig negativ till ändringen måste planarbetet avbrytas. Därutöver gynnar föreslagen åtgärd ett enskilt intresse och innebär låg samhällsnytta, varför planen inte kommer prioriteras.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att förslaget inte är lämpligt att arbeta vidare med och föreslår att kommunstyrelsen beslutar att ge negativt planbesked för Stockby 4:26, vilket innebär att kommunen inte avser inleda en planläggning enligt inkommen ansökan.

Hantering av ärendet

Nämndinstans

Beslut om planbesked tas av KS.

Planprioritering

Ej prioriterat

Planförfarande

Plankostnad